

Plan d'aménagement général (PAG)

→ Op Geessent à Mensdorf

Punktueller Teiländerung des PAG

(Modification #03)

Justificatif

Etude préparatoire

Projet de Modification

Annexes

Juli 2026

VORWORT

Die Gemeinde Betzdorf beabsichtigt, den grafischen Teil ihres *Plan d'Aménagement Général* (PAG) bezüglich der beiden PAP NQ Flächen „Op Geessent“ in der Ortschaft Mensdorf punktuell zu ändern. Der gültige *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Betzdorf wurde am 1. Februar 2019 vom Gemeinderat gestimmt und am 1. August 2019 durch das Innenministerium (Ref 122C/013/2018) und am 6. Mai 2019 durch das Umweltministerium (Ref 80270/PP/CS-mb) genehmigt.

Die betroffenen Flächen sind aktuell als „*Zone d'habitation 1* [HAB-1]“ ausgewiesen und größtenteils mit einer „*Zone d'aménagement différé – PAP NQ*“ überlagert. Ein kleiner Teil der Fläche im nördlichen Bereich ist mit einer „*Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“*“ überlagert.

In der vorliegenden Teiländerung soll die

- » „*Zone d'habitation 1* [HAB-1]“

überlagert werden mit :

- » einer „*Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“*“ sowie
- » einer „*Servitude “urbanisation – intégration paysagère“* [IP] und
- » einer „*Servitude “urbanisation – éléments naturels / arbre“* [EN].

Gleichzeitig soll das vorliegende Schéma Directeur PAP NQ – „SD ME 01A und SD ME 01B“ angepasst und durch einen zusätzlichen Teilbereich SD ME 01C ergänzt werden.

An der südlichen Begrenzung des PAPNQ SD ME 01B soll der Perimeter geringfügig vergrößert werden, um den vorhandenen Weg in die HAB-1-Zone zu integrieren.

Der im PAG festgelegte Verlauf der Gewässer weicht teilweise von den Darstellungen der Gewässerkarte im Geoportail ab. Gemäß der Stellungnahme des Umweltministeriums vom 26. November 2025 werden die entsprechenden Gewässerabschnitte punktuell angepasst und aktualisiert.

Diese Teiländerung ist Voraussetzung für die Umnutzung und städtebauliche Aufwertung des ehemaligen Werksgeländes der Firma Duscholux sowie einen Teil der nördlich angrenzenden Flächen.

Das vorliegende Dokument zur *Modification ponctuelle* des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) beruht auf den folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Die Zusammenfassung auf Seite 13 entspricht der im Gesetz *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* geforderten Zusammenfassung des Plans oder Programmes.

Das vorliegende Dokument zur Teiländerung des PAG setzt sich zusammen aus:

- » der Begründung der Änderungen und der Zusammenfassung,
- » der Étude préparatoire,
- » dem Änderungsentwurf des PAG, partie graphique.

Im Rahmen der vorliegenden *Modification ponctuelle* wurde, gemäß den Bestimmungen des entsprechenden Gesetzes (*loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*) eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durch das Büro Best Ingénieurs – conseils durchgeführt. Gemäß dem Avis 2.3/6.3 des Umweltministeriums vom 26. November 2025 (siehe Anhang) ist unter Berücksichtigung der dargelegten Anmerkungen keine Detail- und Ergänzungsprüfung (DEP) erforderlich.

INHALTSVERZEICHNIS

Section A. Justificatif		Fehler! Textmarke nicht definiert.
1	Identifizierung der Änderungen	11
1.1	Verortung der betroffenen Fläche	11
2	Begründung	13
2.1	Zusammenfassung und Begründung der Änderungen	13
Section B. Etude préparatoire		Fehler! Textmarke nicht definiert.
1	Teil 1 : Bestandsanalyse	19
1.1	Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen	19
1.2	Bevölkerungsstruktur	19
1.3	Ökonomische Situation	19
1.4	Eigentumsverhältnisse	19
1.5	Städtebauliche Struktur	19
1.6	Gemeinschaftseinrichtungen	19
1.7	Mobilität	19
1.8	Wasserkreislauf und Versorgungsnetze	19
1.9	Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft	19
1.10	Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte	20
1.11	Städtebauliches Entwicklungspotenzial	20
1.12	Nationale Grunddienstbarkeiten	20
2	Teil 2 : Entwicklungskonzept	21
2.1	Städtebauliches Konzept	21
2.2	Mobilitätskonzept	21
2.3	Landschaftskonzept	21
2.4	Finanzierungskonzept	21
3	Teil 3 : <i>Schémas Directeurs</i>	22
Section C. Änderungsentwurf		Fehler! Textmarke nicht definiert.
1	Änderungen des PAG	25
1.1	Partie graphique	25
2	Versions coordonnées	31

1	Fiche de présentation	35
2	Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD)	37
3	Certificat PAG upload	41
4	Schéma directeur	43

PLÄNE

Plan 1	Comparaison du PAG vigueur et du PAG modifié	15
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur	27
Plan 3	Extrait du PAG modifié	29

ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Auszug aus dem Luftbild (Orthophoto 2025) mit Darstellung der betroffenen Fläche	11
Abbildung 2	Auszug aus dem digitalen Katasterplan (2026) mit Darstellung der betroffenen Fläche	12

TABELLEN

Tabelle 1	Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général	35
-----------	---	----

Section A. Justificatif

1 Identifizierung der Änderungen

In der vorliegenden Begründung (*justificatif*) wird dargelegt, auf welche Weise und in welchem Umfang die punktuelle Änderung des PAG notwendig und gerechtfertigt ist.

1.1 Verortung der betroffenen Fläche

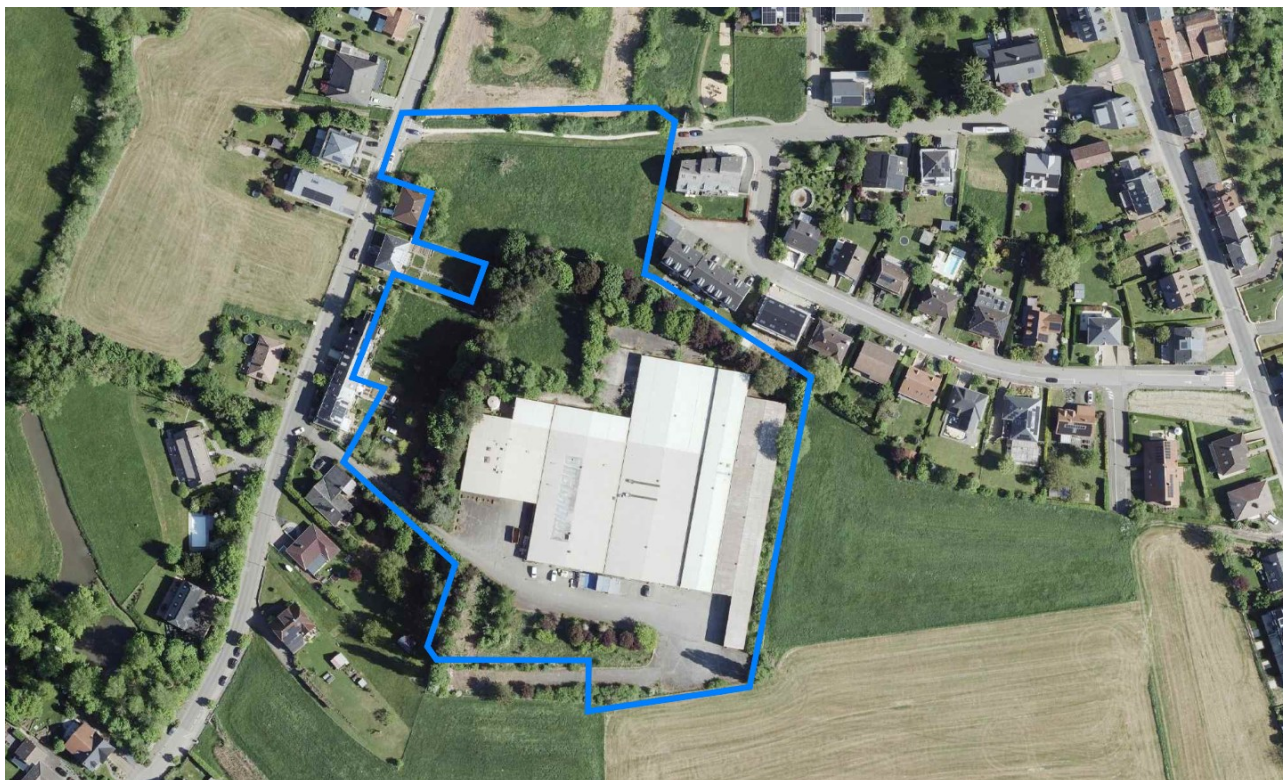
Die vorliegende punktuelle Teiländerung des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Betzdorf betrifft das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Duscholux S.a., das zwischen der *Rue d'Uebersyren* und dem Viertel „Op Geessent“ gelegen ist. Bei dem Gebiet handelt es sich größtenteils um ein bebautes und versiegeltes Areal, das für eine Wohnnutzung umklassiert werden soll. Im Süden grenzt das Gelände an den Ortsrand von Mensdorf.

Aktuell ist die Fläche als „*Zone d'habitation 1 [HAB-1]*“ ausgewiesen und zu einem Großteil mit einer „*Zone d'aménagement différé – PAP NQ*“ überlagert. Ein kleiner Bereich im Norden ist mit einer „*Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier*““ überlagert.

Ziel der vorliegenden Teiländerung ist es, die betroffene Fläche in der „*Zone d'habitation 1 [HAB-1]*“ zu belassen und sie mit folgenden Überlagerungen zu versehen:

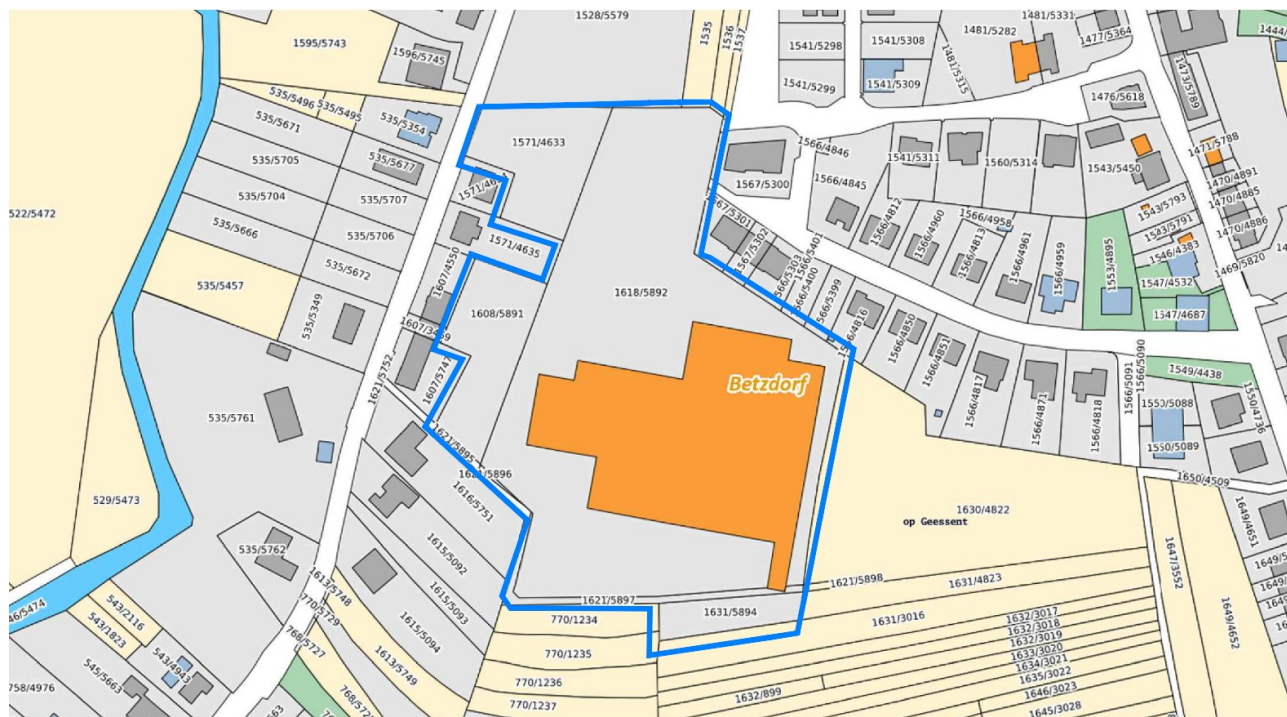
- » einer „*Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier*““ sowie
- » einer „*Servitude "urbanisation – intégration paysagère"*“ und
- » einer „*Servitude "urbanisation – éléments naturels / arbre"*“.

Abbildung 1 Auszug aus dem Luftbild (Orthophoto 2025) mit Darstellung der betroffenen Fläche



Quelle: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2025

Abbildung 2 Auszug aus dem digitalen Katasterplan (2026) mit Darstellung der betroffenen Fläche



Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2025

2.1 Zusammenfassung und Begründung der Änderungen

Mit der vorliegenden punktuellen Teiländerung des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Betzdorf soll die aktuell als „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ ausgewiesene Fläche umgewidmet werden. Die Fläche ist derzeit einerseits mit einer „Zone d'aménagement différé – PAP NQ“ und andererseits mit einer „Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier““ überlagert.

Im Rahmen dieser Teiländerung soll die „Zone d'habitation 1 [HAB-1]“ beibehalten und mit folgenden Überlagerungen versehen werden:

- » einer „Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier““
- » einer „Servitude “urbanisation – intégration paysagère“
- » einer „Servitude “urbanisation – éléments naturels / arbre“.

überlagert werden.

Ziel der vorliegenden *Modification ponctuelle* des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Betzdorf ist es, die Umnutzung des stillgelegten Betriebsgelände der ehemaligen Firma Duscholux für Wohnzwecke zu ermöglichen. Das Gelände befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Mensdorf.

Die Firma Duscholux hat ihre Tätigkeit im Jahr 2009 eingestellt. Seitdem wird die Halle von verschiedenen Betrieben als Lagerflächen genutzt. Vor der Neuaufstellung des PAG war das Gebiet als Industriezone ausgewiesen. Aufgrund der Einstellung der Betriebsaktivität und des Willens der Gemeinde, das Gebiet für Wohnzwecke aufzuwerten, wurde die damalige Industriezone als Wohnzone HAB-1 ausgewiesen. Da zum Zeitpunkt der Refonte des PAG noch kein konkretes Projekt vorlag und keine zeitgleiche Entwicklung aller Baulandreserven des SD-ME 01 „Op Geessent“ erwünscht waren, wurde der ortskernnahe Teil ME 01 A als PAP NQ und der südliche Teil ME 01 B als ZAD- PAP NQ ausgewiesen.

Im Jahr 2020 trat die Firma Duscholux an die Gemeinde heran, um eine mögliche Entwicklung der ZAD-Zone zu besprechen. Seitdem wird das PAP-Projekt ausgearbeitet und die dazugehörigen Studien (Umwelt, Ver- und Entsorgung) wurden durchgeführt. Mit den angrenzenden Eigentümern der Baulandreserven innerhalb des ME 01 wurde Kontakt aufgenommen. Dabei stellte sich heraus, dass die anderen Eigentümer derzeit nicht an einer kurzfristigen Entwicklung ihrer Liegenschaften interessiert sind.

Auf dem Gelände der ehemaligen Firma Duscholux (ME 01 B) sind insgesamt etwa 54 Wohneinheiten geplant, davon 8 Wohnungen in zwei kleineren Mehrfamilienhäusern. Das gesamte Gebiet soll zu einem attraktiven, verkehrsberuhigten Wohnviertel umgestaltet werden.

Um die Aufwertung des Viertels „Op Geessent“ kurzfristig zu ermöglichen, soll der Teil des ehemaligen Fabrikgeländes innerhalb der ZAD-Zone in eine PAP NQ - Zone umklassiert werden. Die Koeffizienten sollen ebenfalls angepasst werden. Der östliche Teil der ZAD-Zone sowie der nördliche Teil des Gebietes (PAP NQ) bleiben unverändert.

Die bestehenden SD werden neu geordnet und präzisiert. Im bestehenden Dossier ist das Gebiet nur in zwei Teilbereiche aufgeteilt; einen der das PAP NQ (ME 01A) umfasst und einen Teilbereich der sich auf das PAP NQ ZAD (ME 01B) bezieht.

Im Rahmen der *Modification ponctuelle* soll das Gebiet „Op Geessent“ in 3 verschiedene Bereiche aufgeteilt werden:

- » ME 01 A: für den nördlichen Teil des Gebietes (PAP NQ)
- » ME 01 B: die gesamte Liegenschaft der Firma Duscholux, für die derzeit ein PAP in Ausarbeitung ist (PAP NQ)
- » ME 01 C: für den süd-östlichen Teil des Gebietes (ZAD-PAP NQ).



Gemäß der Stellungnahme des Umweltministeriums vom 26. November 2025 soll der im PAG festgelegte Verlauf der Gewässer punktuell angepasst und aktualisiert werden, da er teilweise von den Darstellungen der Gewässerkarte im Geoportail abweicht.

An der südlichen Begrenzung des PAPNQ SD ME 01B soll der Perimeter geringfügig vergrößert werden, um die Parzelle des vorhandenen Weges in die HAB-1-Zone zu integrieren.

Parallel dazu umfasst die Änderung des PAG auch eine Änderung des grafischen Teils (*plan de repérage*) des PAP QE. Diese Änderung wird in einem separaten Dokument behandelt.

Section B.

Etude préparatoire

1 Teil 1 : Bestandsanalyse

Es werden nur die Unterkapitel der vorbereitenden *Étude préparatoire* analysiert, die von den geplanten Änderungen betroffen sind.

1.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den nationalen, regionalen und grenzüberschreitenden Kontext.

1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Inhalte und Analysen des Kapitels „Bevölkerungsstruktur“ der *Étude préparatoire* werden durch diese Änderung nicht grundlegend in Frage gestellt. Das Entwicklungspotenzial in Mensdorf wird geringfügig erhöht und zeitlich verlagert. Die leichte Erhöhung des Entwicklungspotenzials ergibt sich aus der 10-prozentigen Erhöhung des Baupotenzials im Rahmen des Art. 29bis.

1.3 Ökonomische Situation

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die ökonomische Situation.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die von der Änderung des PAGs betroffene Liegenschaft gehört einem einzigen Eigentümer, der Firma Duscholux.

1.5 Städtebauliche Struktur

Das betroffene Gebiet ist größtenteils bebaut. Hier befinden sich mehrere Werkshallen, sowie zahlreiche versiegelte Flächen. Durch die geplante Umklassierung für Wohnzwecke wird die städtebauliche Struktur der betroffenen Flächen an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst.

1.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gemeinschaftseinrichtungen. Die Schule in Roodt-Syre weist derzeit noch eine Reserve für etwa 360 zusätzliche neue Haushalte auf.

1.7 Mobilität

Das betroffene Gebiet liegt zwischen der *Rue Uebersyren* und der Straße *A Gaessen*. Die nächste Bushaltestelle „Uewen am Duerf“ befindet sich in der *Rue de Beyren*.

1.8 Wasserkreislauf und Versorgungsnetze

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und Versorgungsnetze. Die erforderlichen Kapazitäten der Trinkwasserreserven und der Kläranlage sind derzeit abgedeckt.

1.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Das ehemalige Werkgelände der Firma Duscholux ist im PAG als Fläche mit Art. 17-Biotop und Art. 21-Habitate gekennzeichnet. Die faunistische Studie der Milvus GmbH vom 7. November 2023 belegt, dass auf dem betroffenen Gelände eine regelmäßige Nutzung durch den Stieglitz sowie mindestens der Fledermausarten vorliegt.

1.10 Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte.

1.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Entwicklungspotenzial. Die Bebauungsdichte bleibt unverändert, allein die Phasierung der Bebauungsflächen wird angepasst, durch die Aufhebung eines Teils der ZAD-Zone. Die Entwicklung der verschiedenen Flächen hängt dabei von der Bereitschaft der zukünftigen Eigentümer ab, ihre Parzellen zu entwickeln.

1.12 Nationale Grunddienstbarkeiten

Das ehemalige Betriebsgelände der Duscholux ist im Altlastenkataster als potenzieller Standort mit Altlasten verzeichnet. Der Eigentümer wird den Rückbau der Halle sowie spezifische Analysen hinsichtlich etwaiger Altlasten vor Ort zu gegebener Zeit durchführen. Sollten Altlasten festgestellt werden, ist eine Dekontamination vor der Umnutzung des Geländes für Wohnzwecke durchzuführen.

2 Teil 2 : Entwicklungskonzept

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der zeitlichen Phasierung der Entwicklungsflächen „Op Geessent“ in Mensdorf.

2.2 Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Teilbereiches ME 01B in Mensdorf wird wie folgt leicht angepasst:

- » Anpassung des Verlaufs der Erschließungsstraße in Anlehnung an die Anpassung der nördlichen Begrenzung des PAP NQ,
- » Ersatz der ursprünglich geplanten Sackgasse durch eine Ringerschließung, um im Falle technischer Pannen im Straßenraum die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

2.3 Landschaftskonzept

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume, die erhalten bleiben sollen. Um deren Erhalt sicherzustellen, sollen diese im PAG mit einer *Servitude „urbanisation – éléments naturels / arbre“* überlagert werden.

Der ursprünglich vorgesehene, in nord-südlicher Richtung verlaufende Grünzug soll ebenfalls erhalten bleiben. In diesen sollen naturnah gestaltete, öffentliche Spiel- und Erholungsflächen mit Fußwegen sowie Regenwasserretentionsflächen integriert werden.

2.4 Finanzierungskonzept

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Finanzierungskonzept.

3 Teil 3 : *Schémas Directeurs*

Die vorliegende punktuelle Teiländerung betrifft eine Fläche, die mit einer „*surface soumise à un PAP NQ*“ überlagert ist. Das bestehende *Schéma Directeur* ME 01A und ME 01B wird angepasst und durch einen weiteren Teil ME 01C ergänzt.

Das entsprechende *Schéma Directeur* ist integraler Bestandteil der *Étude préparatoire* und befindet sich aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Anhang dieses Dokuments.

Section C. Änderungsentwurf

1 Änderungen des PAG

Die punktuelle Änderung des PAG betrifft nur den graphischen Teil des PAG der Gemeinde Betzdorf. Der schriftliche Teil des PAG bleibt unverändert.

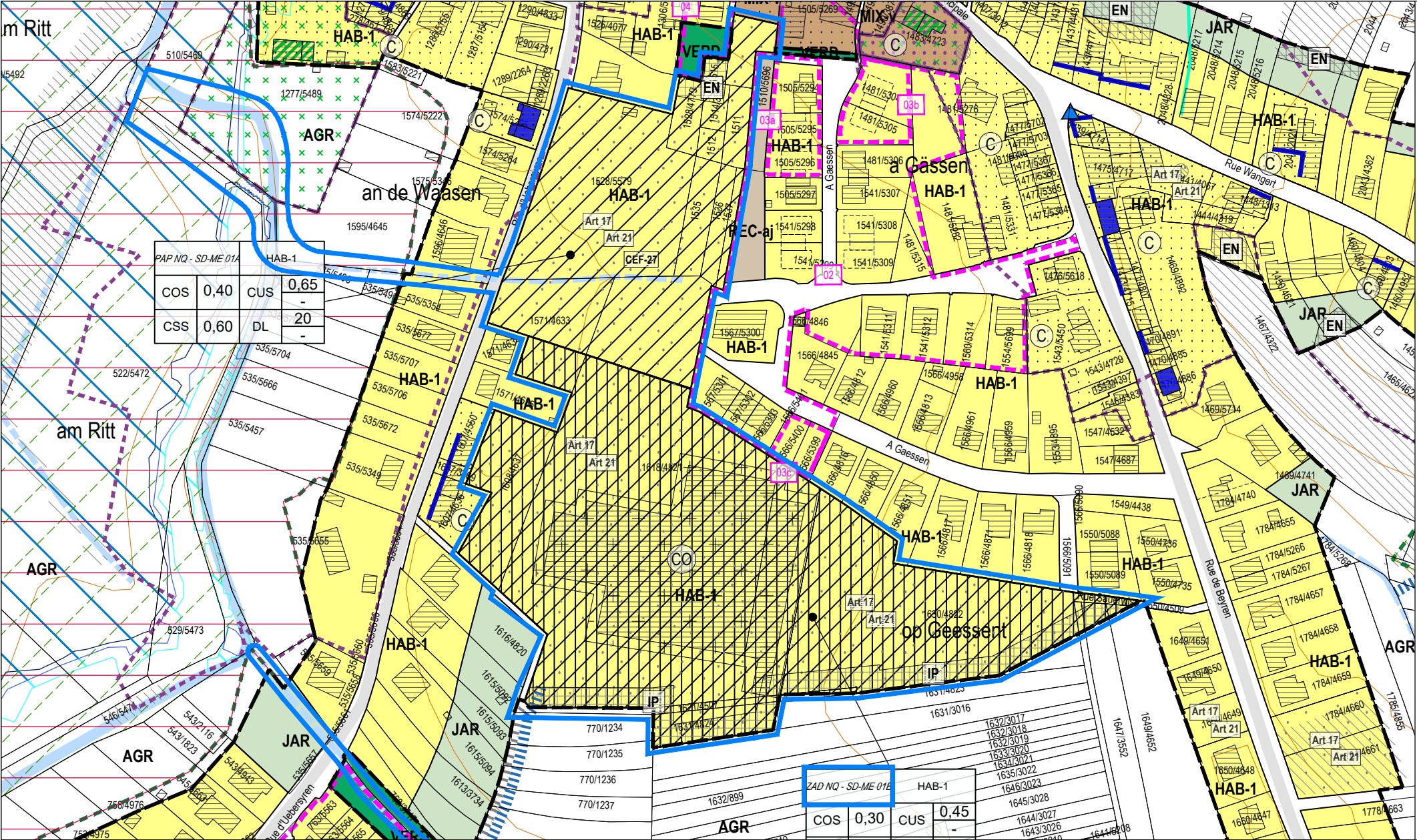
1.1 Partie graphique

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié

Plan: Katasterauszug

Plan: Katasterauszug mit Angabe der Änderung



Modification

Légende du PAG en vigueur

	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Parcelle / immeuble en réalisation (2)		Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	BEP	Zone de bâtiments et équipements publics
HAB-2	Zone d'habitation 2	BEP-éq	Zone de bâtiments et équipements publics - équipements
MIX-u	Zone mixte urbaine	BEP-dp	Zone de bâtiments et équipements publics - dépôt
MIX-v	Zone mixte villageoise	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
MIX-r	Zone mixte rurale	Sp-n	Zone d'activités spécifiques nationale
JAR	Zone de jardins familiaux	COM	Zone commerciale

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	max.	min.
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (3)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif		Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement construit - C"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Bâtiment protégé (4)
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ		Gabarit et alignement protégés (4)
	Zone de servitude "urbanisation"		Petit patrimoine (4)
	Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"		Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Zone de bruit ≥ 70 dBA (5)
	Servitude "urbanisation - intégration jardin"		Couloir pour projets routiers
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Couloir pour projets de mobilité douce
	Servitude "urbanisation - coupure verte"		Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales (16)
	Servitude "urbanisation - entrée de localité"		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)
	Servitude "urbanisation - accès"		
	Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"		
	Servitude "urbanisation - rétention"		Servitude "urbanisation - anti bruit"

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	Aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	Plans directeurs sectoriels - PDS (17)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (9)
	PDS Paysages (PSP): Coupures vertes (CV)		Immeubles et objets / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
	PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes		à la gestion de l'eau
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Zone inondable - HQ10 (10)
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)		Zone inondable - HQ100 (10)
	Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)		Zone inondable - HQ extrême (10)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)		Zone de protection d'eaux (11)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotopie protégée (relevé non exhaustif) (12)		Terrain avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (14)
	Habitat d'espèces protégées Art 17 + Art 21 (relevé non exhaustif) (13)		Terrain avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction (14)
	Mesure CEF - habitat d'espèces protégées (relevé non exhaustif) (13)		Zone de risques - "contamination"
	Ligne ferroviaire (3)		Zone de risques naturels prévisibles (15)
	Autoroute (A) (3)		Cimetière
	Routes nationales (RN) (3)		Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
	Chemins repris (CR) (3)		Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
	Réseau routier et stationnement		Conduites électriques aériennes (3)
	Limite de la commune (3)		Réseau eau potable existant

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2015
(2) Mise à jour, AC Belzdorf et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg, 2005
(4) Modification ponctuelle « secteurs sauvegardés » 18.04.2016 et actualisations 2018
(5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)
(6) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017
(7) ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(8) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017
(9) ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017
(10) ZONES Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2015
(11) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 21 février 2018)
(12) Mémorial A Nr. 42 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Sire
(13) Mémorial A Nr. A748 de Règlement grand-ducal du 28 juillet 2017 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Lampbour, Giedgendall 1, Giedgendall 2, Lampicht, Auf Setzen 1 et Auf Setzen 4 et situés sur le territoire des communes de Belzdorf et Flaxweiler

(12) Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:
Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2013
Cadastre des biotopes, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2008
(13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et / ou de l'article 21 et de l'article 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(14) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2017
(15) Service géologique de l'Etat, janvier 2010
(16) Tracé de principe, BEST, 2017 - localisation et largeur du couloir à définir dans le projet d'exécution
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « zones d'activités »

Modification ponctuelle du PAG

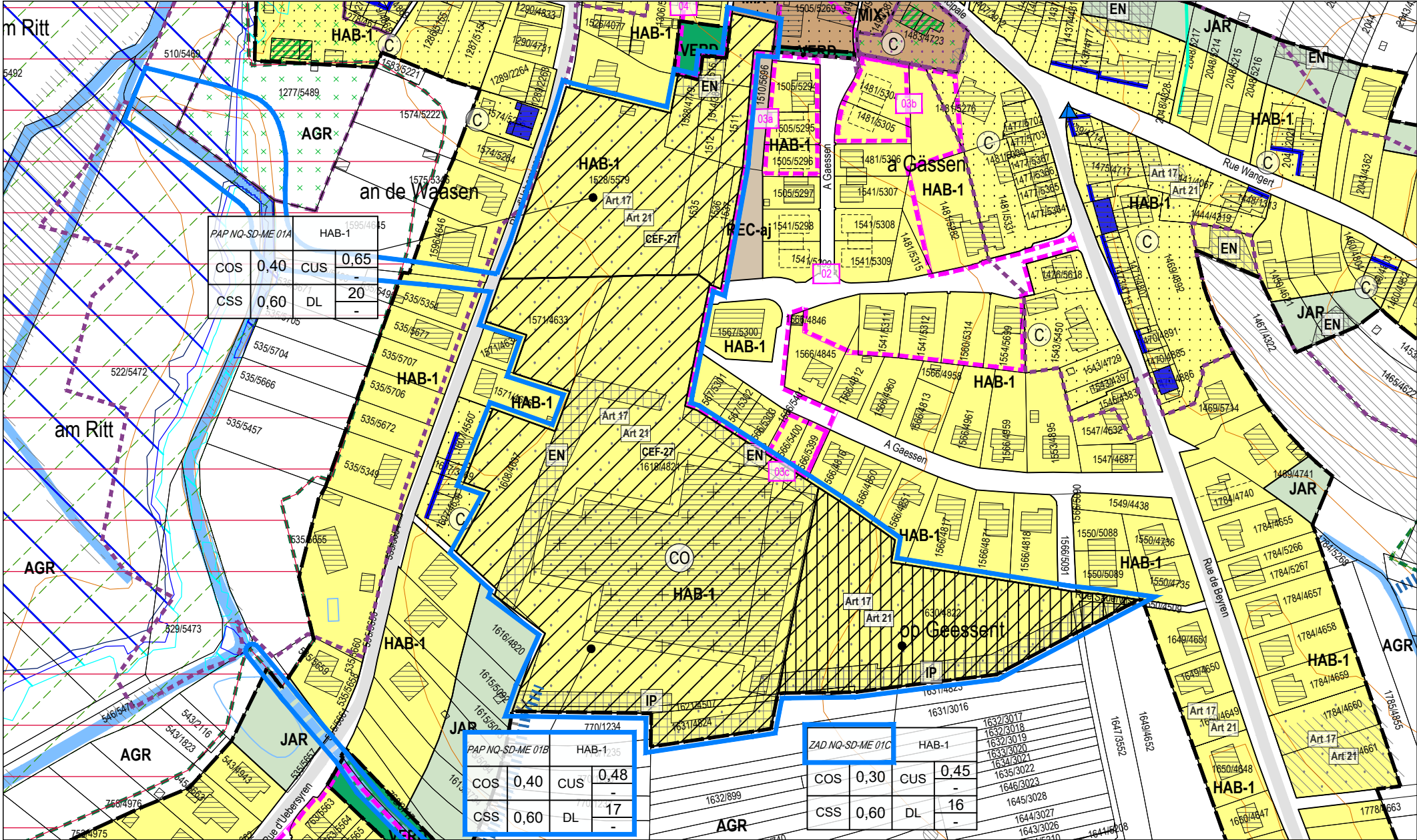
→ "op Geessent" à Mensdorf

Extrait du PAG en vigueur



Plan 2
Échelle 1:2.500
Juillet 2026

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu



Modification ponctuelle

--- Délimitation de la zone verte

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones		
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone de servitude "urbanisation"

Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Habitat d'espèces protégées Art 17 + Art 21 (relevé non exhaustif) (13)

Mesure CEF - habitat d'espèces protégées (relevé non exhaustif) (13)

Cours d'eau / Eau stagnante *

Modification ponctuelle visant à supprimer

Zone d'aménagement différé - PAP NQ

* Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg. 2015

Légende du PAG en vigueur

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	BEP	Zone de bâtiments et équipements publics
HAB-2	Zone d'habitation 2	BEP-éq	Zone de bâtiments et équipements publics - équipements
MIX-u	Zone mixte urbaine	BEP-dp	Zone de bâtiments et équipements publics - dépôt
MIX-v	Zone mixte villageoise	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
MIX-r	Zone mixte rurale	Sp-n	Zone d'activités spécifiques nationale
JAR	Zone de jardins familiaux	COM	Zone commerciale

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones		
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2015
(2) Mise à jour, AC Belzdorf et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg. 2005
(4) Modification ponctuelle « secteurs sauvegardés » 18.04.2016 et actualisations 2018
(5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)
(6) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017 ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(7) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017 ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017
(8) Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement, 2015
(9) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - no 35 du 19 mai 2009, update 21 février 2018)
(10) Mémorial A Nr. 42 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Sire
(11) Mémorial A Nr. A748 de Règlement grand-ducal du 28 juillet 2017 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Lampbour, Giedgendall 1, Giedgendall 2, Lampicht, Auf Setzen 1 et Auf Setzen 4 et situés sur le territoire des communes de Belzdorf et Flaxweiler

Zone verte

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière (3)

PARC Zone de parc public

VERD Zone de verdure

Zones superposées

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

Zone d'aménagement différé - PAP NQ

Zone de servitude "urbanisation"

Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - intégration jardin"

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Servitude "urbanisation - coupure verte"

Servitude "urbanisation - entrée de localité"

Servitude "urbanisation - accès"

Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"

Servitude "urbanisation - rétention"

Servitude "urbanisation - anti bruit"

Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement construit - C"

Bâtiment protégé (4)

Gabarit et alignement protégés (4)

Petit patrimoine (4)

Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"

Zone de bruit ≥ 70 dBA (5)

Couloir pour projets routiers

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales (16)

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

Aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (17)

PDS Paysages (PSP): Coupures vertes (CV)

PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)

Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (9)

Immeubles et objets / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (10)

Zone inondable - HQ100 (10)

Zone inondable - HQ extrême (10)

Zone de protection d'eaux (11)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotope protégé (relevé non exhaustif) (12)

Habitat d'espèces protégées Art 17 + Art 21 (relevé non exhaustif) (13)

Mesure CEF - habitat d'espèces protégées (relevé non exhaustif) (13)

Ligne ferroviaire (3)

Autoroute (A) (3)

Routes nationales (RN) (3)

Chemins repris (CR) (3)

Réseau routier et stationnement

Limite de la commune (3)

Terrain avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (14)

Terrain avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction (14)

Zone de risques - "contamination"

Zone de risques naturels prévisibles (15)

Cimetière

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)

Conduites électriques aériennes (3)

Réseau eau potable existant

(12) Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles: Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2013 Cadastre des biotopes, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2008
(13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et / ou de l'article 21 et de l'article 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(14) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2017
(15) Service géologique de l'Etat, janvier 2010
(16) Tracé de principe, BEST, 2017 - localisation et largeur du couloir à définir dans le projet d'exécution
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « zones d'activités »

2 *Versions coordonnées*

Die *Versions coordonnées* der *Partie écrite* und *graphique* des PAG werden im Anschluss an die Genehmigung dieser punktuellen Teiländerung aktualisiert.

Section D. Anhang

1 Fiche de présentation

Tabelle 1 Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	BETZDORF	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Mensdorf	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	☒	Lieu-dit	A Gaessent	Vote du conseil communal	
		Surface brute	_____ ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :	
Région	Est _____	Commune de	Betzdorf
CDA	☐	Localité de	Mensdorf
		Quartier de	_____
Membre du parc naturel	_____	Surface du territoire	10,33 km²
Remarques éventuelles	Levée partielle d'une ZAD, supersposition de la HAB-1 par un PAP NQ et des servitudes IP et EN		
		Nombre d'habitants	4.067 hab. (08.01.2025)
		Nombre d'emplois	_____ empl.
		Espace prioritaire d'urbanisation	☐

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	_____ m²						
Nombre moyen de personnes par logement	2,75 hab.	(im Jahr 2024)					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	_____ m²						
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____ m²						
		nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois			
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	_____	_____					
zones mixtes	_____	_____			_____		
zones d'activités	_____				_____		
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____						
autres	_____						
TOTAL [NQ]	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
TOTAL [NQ] + [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
-2,36	_____	-105	_____	_____	_____

Zones protégées Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____ ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	_____ ha
Nombre d'immeubles à protéger	_____ u.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Administration communale de Betzdorf
11, rue du Château
L-6922 Berg

Références : D3-25-0161-NS/2.3/6.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu



Luxembourg, le

26 NOV. 2025

Objet : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis articles 2.3/6.3)

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Betzdorf concernant les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) « SD-ME 01B » à Mensdorf, au lieu-dit « Op Gessent »

Monsieur le Bourgmestre,

Par votre courrier du 8 août 2025, vous m'avez soumis pour avis une évaluation sommaire des incidences (« UEP », ci-après) élaborée par le bureau d'études best portant sur :

- la levée partielle de la zone d'aménagement différée (ZAD) de la surface soumise à l'élaboration du PAP NQ « SD-ME 01B » à Mensdorf, au lieu-dit « Op Gessent »,
- l'intégration des parcelles 1621/5896 et 1621/5897 dans le périmètre du projet de PAP NQ susmentionné moyennant un classement en tant que zones HAB-1 soumises à l'élaboration d'un PAP NQ et
- la définition de zones de servitude « urbanisation » visant la création d'une coulée verte et la conservation d'éléments naturels.

Les auteurs de l'UEP concluent que le projet de modification ponctuelle du PAG n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives sur les biens environnementaux au sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») et qu'une analyse approfondie dans le cadre d'un rapport

Adresse postale :
L-2918 Luxembourg

Tél. (+352) 247-86824
Fax (+352) 40 04 10

sa@mev.etat.lu
www.gouvernement.lu

www.emwelt.lu
www.klima.lu



environnemental sur les incidences environnementales ne sera pas nécessaire si les mesures présentées au chapitre 3.6 « Verringerungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmassnahmen » (UEP, p. 33) sont respectées.

Alors que cette conclusion peut être partagée, il est toutefois nécessaire de considérer les remarques suivantes lors des niveaux de planification subséquents :

- Il est recommandé de conserver au moins les structures ligneuses identifiées en tant que « arbre à conserver » dans l'illustration 18 de l'UEP (p. 23) moyennant la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels/arbre ». En effet, ces structures font partie du couvert boisé urbain, constituent un élément marquant du maillage écologique intra-urbain de la localité de Mensdorf et hébergent un site de reproduction du Chardonneret élégant.
- Si la conservation du site de reproduction du Chardonneret élégant ne peut pas être assurée, une mesure d'atténuation anticipée (ci-après « mesure CEF ») selon l'article 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (ci-après « loi modifiée du 18 juillet 2018 ») sera nécessaire. A noter que les mesures CEF doivent être fonctionnelles avant toute destruction de biotopes et qu'elles doivent se trouver dans les alentours de la surface impactée.
- Il convient de noter une divergence cartographique entre les cours d'eau représentés dans la partie graphique du PAG en vigueur et la couche « cours d'eau » disponible sur le site du géoportail. Afin d'éviter des interprétations erronées dans le cadre de future évaluation, il est recommandé de procéder à une mise à jour de la partie graphique du PAG en y intégrant la couche « cours d'eau » correcte issue du site géoportail.lu.
- Dans le contexte de la demande d'autorisation nécessaire selon la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, il sera demandé d'illustrer et de représenter concrètement les mesures d'atténuation prévues en vue de la réduction du risque de crues subites dans une vue et des coupes, d'estimer la charge polluante générée (en EH) et de démontrer que cette charge polluante pourra être prise en charge (raccordement à une station d'épuration) et traitée de manière adéquate (capacité disponible et réserve restante en EH) au sein d'une station d'épuration biologique.
- De nouveaux plans d'action contre le bruit (PAB) sont actuellement en cours de finalisation^{1 2}, dont le « Plan d'action contre le bruit provenant du trafic aérien ». Comme indiqué dans le plan précité, le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (ci-après « MECB ») rend attentif à la norme nationale³ intitulée « ILNAS 103-1:2022 ACOUSTIQUE – CRITÈRES DE PERFORMANCE POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION » qui définit, entre autres, un référentiel de qualité acoustique permettant de définir plusieurs niveaux de performance acoustique pour l'isolation des

¹ <https://environnement.public.lu/fr/actualites/2025/05/plans-action-bruit-25.html>

² <https://environnement.public.lu/fr/loft/bruit/pab.html>

³ <https://portail-qualite.public.lu/fr/actualites/normes-normalisation/2022/PublicationnormeAcoustique.html>



constructions. Il appartient donc à l'autorité communale de prendre au niveau du PAP NQ à élaborer et des procédures subséquentes les mesures nécessaires pour garantir le niveau de qualité de vie recherché.

- L'UEP omet de nommer les surfaces SPC/15/0820/VER, SPC03/0805/VER, SPC/15/0806/VER et SPC/19/0233/VER qui sont également répertoriées dans le « cadastre des anciennes décharges et sites contaminés » (CASIPO). En plus, des procédures de cessation d'activités définitives en vertu de l'article 13.8 la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ont été réalisées pour des parties du site en question (dossiers 1/11/0517 et 3/16/0132).

Compte tenu de ce qui précède et des informations présentées dans l'UEP, le MECB soutient la volonté de l'autorité communale de faire établir une étude du sol par une personne agréée⁴ disposant du point de compétence « E5 » afin de localiser et caractériser d'éventuelles pollutions du sol locales. Cette approche permettra également de garantir la gestion des déchets résultant des déblais suivant la réglementation en vigueur et de préciser, le cas échéant, d'autres mesures (p.ex. mesures d'assainissement, concept d'assainissement et de gestion des déblais, ...).

De plus amples informations relatives à la gestion de sites pollués sont disponible sur le site : <https://environnement.public.lu/fr/natur/sol/cadastre-des-anciennes-decharges-et-des-sols-contamines.html>.

D'une manière générale, il y a lieu de prévoir les mesures nécessaires au niveau du PAG, et le cas échéant, dans les procédures subséquentes, afin de garantir que lors de toute viabilisation des terrains en question, les usages futurs du projet soient compatibles avec les éventuelles teneurs en polluants dans le sol.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Enfin, vu que le classement envisagé a pour objet une modification de la délimitation de la zone verte, le projet de modification ponctuelle du PAG me devra être soumis pour avis suite à l'accord donné par le conseil communal au collège des bourgmestre et échevins conformément à l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (voir les dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018).

⁴ loi du 21 avril 1993 relative à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'Etat pour l'accomplissement de tâches techniques, d'études et de vérification dans le domaine de l'environnement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts
Administration de la gestion de l'eau
Administration de l'environnement

3 Certificat PAG upload

